

TRIBUNALE DI FIRENZE

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia GOVERNATORI

OGGETTO: Fallimento [REDACTED] **S.r.l. - R.F. 109/2015**

Integrazione perizia estimativa terreno Campi Bisenzio (FI).

Il sottoscritto Geom. Gabriele Majonchi con Studio in Firenze Via A. Vallecchi 22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia al n.4159/13, ha ricevuto incarico dalla S.V. Ill.ma in data 17/03/2016 per l'integrazione della propria perizia estimativa del 15/05/2015, relativa ad un appezzamento di terreno posto in Comune di Campi Bisenzio (FI), nella zona compresa fra Via Bruno Buozzi, Via delle Viole e l'Autostrada A1.

Si premette anzitutto quanto segue:

- L'immobile in esame è stato oggetto di Perizia di stima redatta dal sottoscritto in data 15/05/2015, su incarico del Liquidatore Giudiziale della società [REDACTED] Dott.ssa Manuela Olatri, e che qui viene integralmente richiamata per quanto possa occorrere.
- L'immobile stesso è stato descritto ed identificato catastalmente nella suddetta perizia. Per opportuno riferimento, si precisa che il terreno stesso è rappresentato all'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, nel Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio, foglio di mappa 21, particella 465, seminativo/arborato di classe 2, superficie catastale di are 66 e centiare 18, R.D. euro 35,17, R.A. 15,38.
- La presente relazione, come da incarico ricevuto, è relativa ai dati non riportati nella sopracitata perizia 15/05/2015, ed in particolare riguardo alle *informazioni sulla esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.*

Inoltre, si è proceduto alla richiesta del necessario Certificato di

Destinazione Urbanistica al Comune di Campi Bisenzio, ed a fornire ulteriori precisazioni utili in merito alla situazione urbanistica per il bene immobile in oggetto.

Esaminata la documentazione, effettuate le necessarie visure ed accertamenti, il sottoscritto precisa dunque quanto segue:

SITUAZIONE IPOTECARIA

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in conto alla società [REDACTED] sul bene [REDACTED]

immobile di cui trattasi, risultano ad oggi le seguenti formalità passive:

- Iscrizione del 15/06/2006 N.6432 Reg.Part. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia per apertura di credito, a favore del "Credito Cooperativo Fiorentino - Campi Bisenzio - Società Cooperativa" con sede in Campi Bisenzio, per l'importo capitale di € 5.000.000,00 oltre interessi e spese, e quindi per complessivi € 10.000.000,00.
- Trascrizione a favore e contro del 14/07/2015 Reg. Part.18093, Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze Rep.114/2015 del 10/06/2015.

Si accludono elenco sintetico del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze e stampa della suddetta Nota di Iscrizione ipotecaria in **Allegato 1**).

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il terreno in oggetto, il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Campi Bisenzio il Certificato di Destinazione Urbanistica, che è stato rilasciato dal Comune stesso in data 06/05/2016 (**Allegato 2**).

Come riportato nel suddetto C.D.U., l'area in esame è classificata secondo il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di C.C. n.201 del 02.01.2004 ed approvato con Delibera C.C. n.90 del 20.07.2005, e successive modifiche e integrazioni, come segue:

- in parte "Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo - Zona Bc" di cui all'art. n.118 delle N.T.A., parzialmente in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n.102 delle N.T.A.;
- in parte "Parcheggi pubblici" di cui all'art. n.138 delle N.T.A., in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n.102 delle N.T.A.

L'intera particella ricade all'interno delle aree per "Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale" di cui all'art. n.117 delle N.T.A., soggette a Piano di Massima Unitario o Piano Attuativo di cui agli artt. 11 e 13 delle N.T.A.

A tale riguardo, si evidenzia che, come già indicato in Perizia 15/05/2015, l'area individuata dal vigente Regolamento Urbanistico di cui sopra, comprende al suo interno, oltre alla particella di terreno oggetto di perizia, anche ulteriori particelle di proprietà di terzi. Pertanto, l'edificabilità dei terreni ricadenti in tale zona, è subordinata alla presentazione del prescritto Piano Attuativo da parte dei proprietari delle aree interessate, corredato degli elaborati previsti, fra i quali lo *schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento*, con le prescrizioni e le precisazioni di cui agli Artt.11, 12 e 13 delle N.T.A. La convenzione stessa è soggetta ad approvazione, unitamente al progetto del piano attuativo, con deliberazione da parte dell'organo amministrativo competente.

Inoltre, si precisa che l'area in oggetto è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo per "Aree di notevole interesse pubblico" di cui al D.M. 23/06/1967 (fascia di 300 mt. dalla linea di mezzzeria dell'Autostrada A1);
- Vincolo autostradale e relative fasce di rispetto;
- Area soggetta a pericolosità idraulica.

A completamento di quanto sopra e della Perizia estimativa in data 15/05/2015, il sottoscritto tiene a precisare che gli Uffici deputati forniscono solo indicazioni di massima, rimandando sempre all'esito dell'istruttoria le decisioni definitive; dopo cioè un più accurato esame della pratica, corredata degli elaborati scritto-grafici e degli ulteriori elementi utili. Il sottoscritto conferma pertanto che le risultanze della presente integrazione e della precedente Perizia in data 15/05/2015, sono da accogliersi a tale riguardo, solo come orientative e previsionali, e quindi suscettibili di possibili modifiche o variazioni, anche sostanziali, in sede operativa.

Con osservanza,

Geom. Gabriele Majonchi

Firenze, 4 Luglio 2016

Allegati:

- 1) Ispezione ipotecaria Serv.Pubb.Imm. Agenzia Entrate Firenze
- 2) Certificato Destinazione Urbanistica Comune Campi Bisenzio